13 Minuten zur U2 - Eckreihenhaus - ruhiger sonniger Garten - Klimaanlage - Carport

Objektnummer: 8005

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2016
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,02 m²
Nutzfläche:	324,65 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	140,76 m²
Keller:	55,55 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,05 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

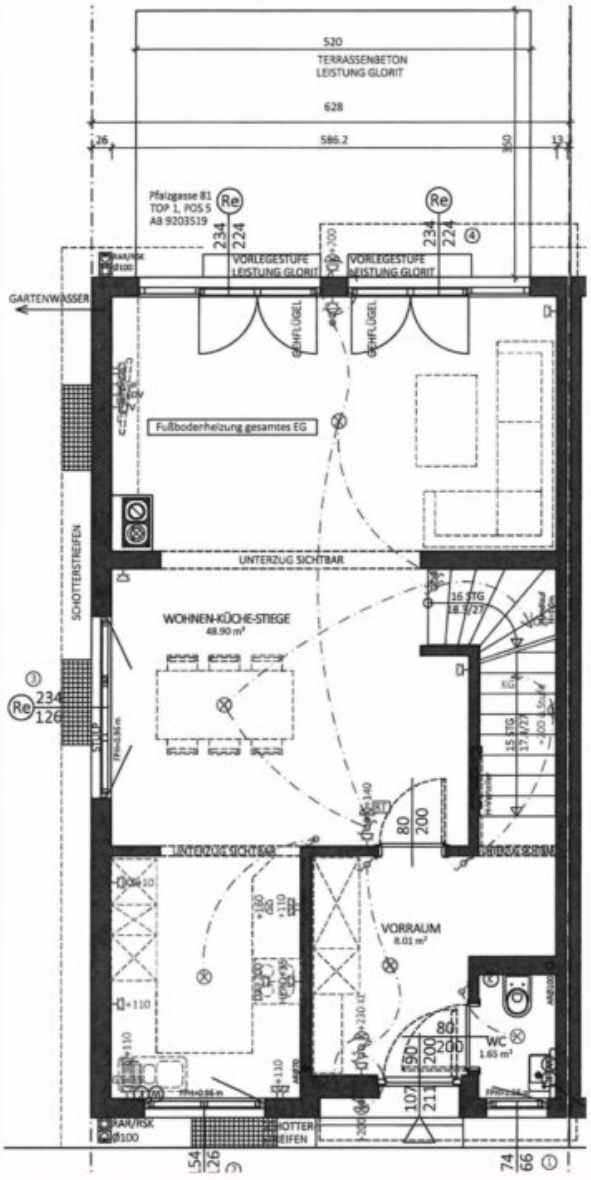
Ihr Ansprechpartner

Marion Duregger

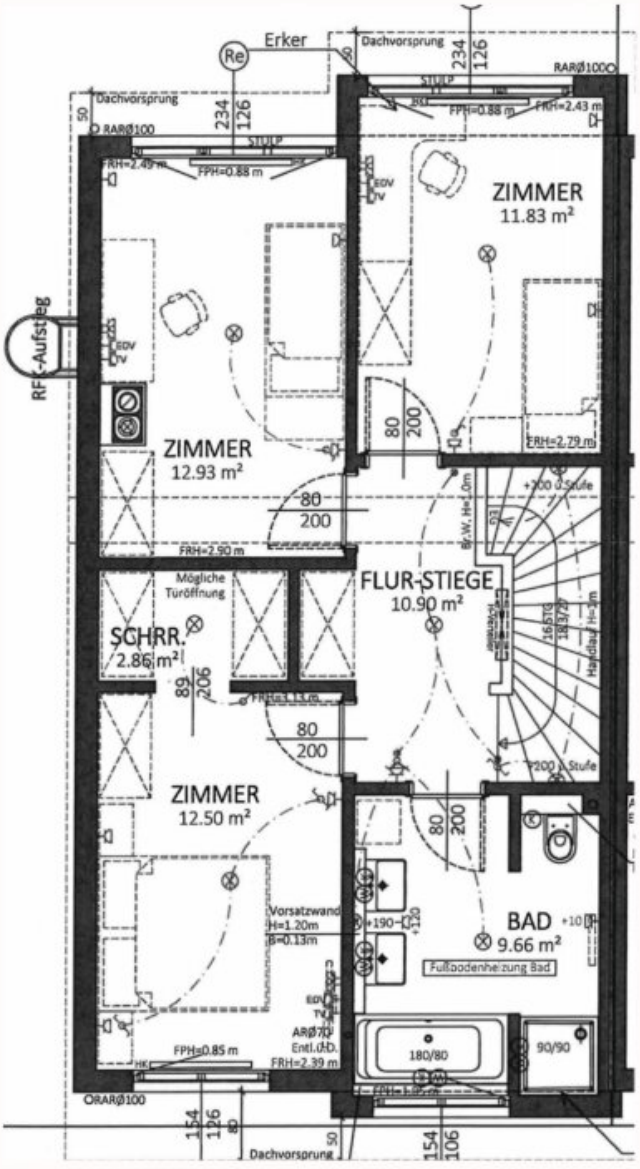
4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

TITAN

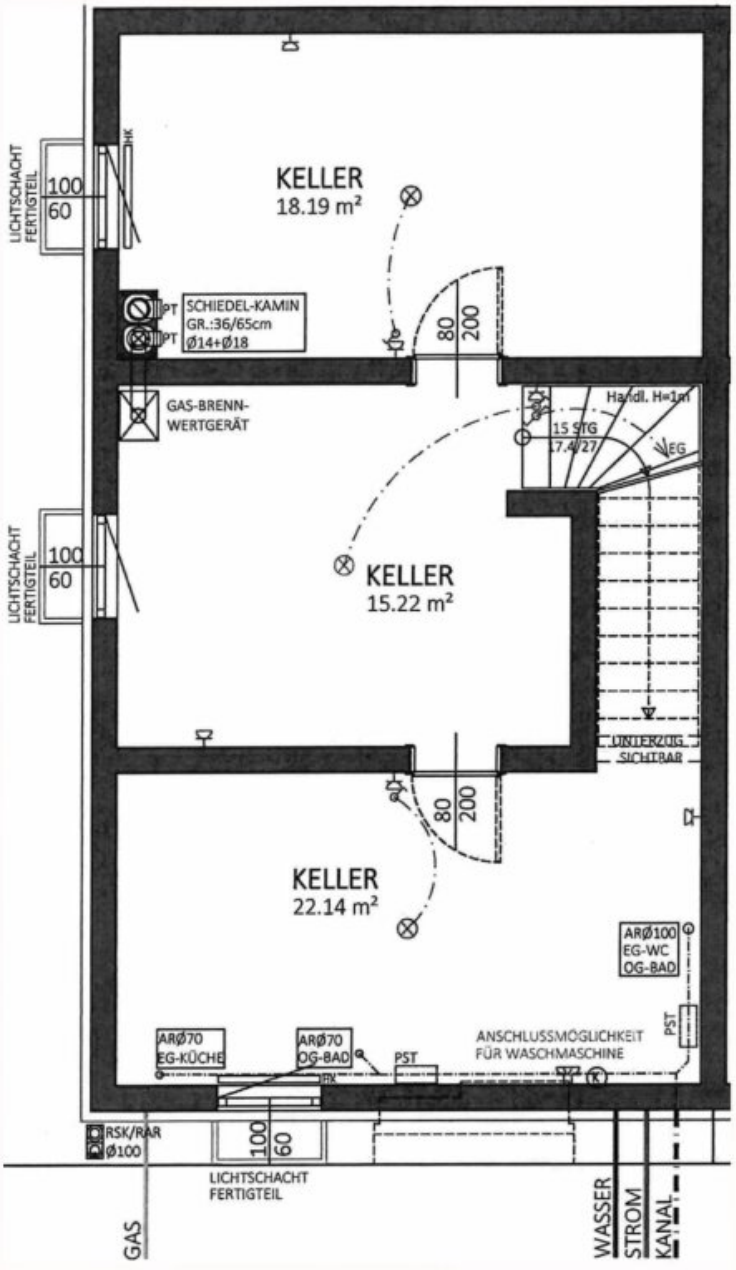
4


520
TERRASSENBETON
LEISTUNG GLORIT
628
586.2
Pfalzgasse 81
TOP 1, POS 5
AB 9203519
VORLEGESTUFE
LEISTUNG GLORIT
GARTENWASSER
DRAIN/RSK
Ø100
DREHFLÜGEL
Fußbodenheizung gesamtes EG
UNTERZUG SICHTBAR
SCHOTTERSTREIFEN
WOHNEN-KÜCHE-STIEGE
48.90 m²
16 STG
18.3/27
15 STG
17.4/27
VORRAUM
8.01 m²
WC
1.65 m²
SCHOTTER
STREIFEN

4


Erker
Re
Dachvorsprung
234
126
RAR Ø100
STULP
FPH=0.88 m
FRH=2.43 m
FRH=2.49 m
EDV
TV
ZIMMER
11.83 m²
RF-Aufstieg
80
200
ZIMMER
12.93 m²
FRH=2.79 m
+100 0.Stufe
FRH=2.90 m
Mögliche Türöffnung
FLUR-STIEGE
10.90 m²
SCHRR.
2.86 m²
89
206
FRH=3.13 m
ZIMMER
12.50 m²
+200 1.Stufe
Vorsatzwand
H=1.20m
B=0.13m
BAD
9.66 m²
+190
+120
+10
Fußbodenheizung Bad
AR Ø70
Entl.Ø.
FRH=2.39 m
FPH=0.85 m
180/80
90/90
RAR Ø100
154
126
50
Dachvorsprung
106

4


KELLER
18.19 m²
KELLER
15.22 m²
KELLER
22.14 m²
LICHTSCHACHT FERTIGTEIL
100
60
SCHIEDEL-KAMIN
GR.:36/65cm
Ø14+Ø18
GAS-BRENN-
WERTGERÄT
Handl. H=1m
15 STG
17.4/27
EG
UNTERZUG
SICHTBAR
80
200
ARØ100
EG-WC
OG-BAD
ARØ70
EG-KÜCHE
ARØ70
OG-BAD
PST
ANSCHLUSSMÖGLICHKEIT
FÜR WASCHMASCHINE
RSK/RAR
Ø100
GAS
WASSER
STROM
KANAL

Objektbeschreibung

Willkommen zu Ihrem neuen Rückzugsort – wo Qualität auf Geborgenheit trifft

Dieses **ruhige Eckreihenhaus** bietet beste Voraussetzungen, für eine grüne Zukunft und Urban Lifestyle. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf **Qualität** wird hier sehr **hoher Wert** gelegt - wie auch auf Ästhetik und Nachhaltigkeit.

Das Haus zeichnet sich durch folgende Punkte aus

- Wiener Stadtrand
- ökologische Bauweise
- Top Kunststoff-Aluminum Fenster
- Carport

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 4-Zimmer mit Garten und Terrasse
- Vorraum - 8,01m²
- Wohnbereich - 44,98m²
- 1. Zimmer mit Schrankraum - 15,18m²
- 2. Zimmer - 12,93m²

- 3. Zimmer - 11,83m²
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne - 9,66m²
- Gartenterrasse - 18,2m²
- Garten 140,76m²
- Keller - 55,55m²
- Vollwärmeschutzfassade
- moderne Gasetagenheizung
- Klimaanlage
- hochwertig ausgestattet Küche
- modernes Badezimmer
- Außenjalousien

Lage

Eingebettet in einem **charmanten Wohnviertel** am Stadtrand, **verbindet** diese Lage **Ruhe, Grünraum** und **ausgezeichnete Erreichbarkeit**. In wenigen Minuten gelangen Sie mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln ins Herz der Stadt – und genießen gleichzeitig die entspannte Atmosphäre einer gewachsenen Nachbarschaft. Nahversorger, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, während weitläufige Grünflächen zu Spaziergängen und aktiver Erholung einladen. Hier erleben Sie ein **ausgewogenes Zusammenspiel** von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Öffentliche Verkehrsanbindung

280m zum Autobus 98A - “Eßling, Schippanisiedlung”

900m zum Autobus 26A, 88A - “Wien Englisch-Feld-Gasse”

9min mit dem Autobus 88A zur Seestadt U2

13min mit dem Autobus 99A/99B zur Seestadt U2

29min mit dem Autobus 26A zum Donauzentrum

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 39,5 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Frau Marion Duregger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 19248160 zur Verfügung.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.